



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**LEERPARKPROMENADE 187
3312 KW DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trosselletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 vakidioten en onze kantoordoggie Bobbie op onze geliefde stek aan de Vriesestraat in hartje centrum Dordrecht. Met liefde voor ons vak, voor de mens én voor de leuke huizen in Dordrecht en omgeving heb je hem hier te pakken: dé enige echte eigen Vijfvinkel woning-brochure. Jouw nieuwe woning is hiermee, nogal letterlijk, binnen handbereik. Spannendddd. Veel plezier!

Deze brochure is he-le-maal van jou

Natuurlijk denken we aan het milieu, we sparren intern wat af. Minder printen, meer delen. We maken ons er hard voor. En tóch, mag een échte brochure niet ontbreken. Het is kennismaken met, wellicht, de woning van je dromen, het is thuis wegdromen en deze rakker er steeds weer bijpakken. Ennnn het is later nog eens terug kunnen kijken en denken.... Yes, gelukt!

DE WONING

Comfortabel en gelijkvloers wonen in een perfect onderhouden 3-kamer appartement mét eigen parkeerplaats aan de groene omgeving van de Leerparkpromenade!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

88 m²

INHOUD

290 m³

BOUWJAAR

2012

BUITENRUIMTE

balkon

GARAGE

eigen parkeerplaats in de parkeerkelder

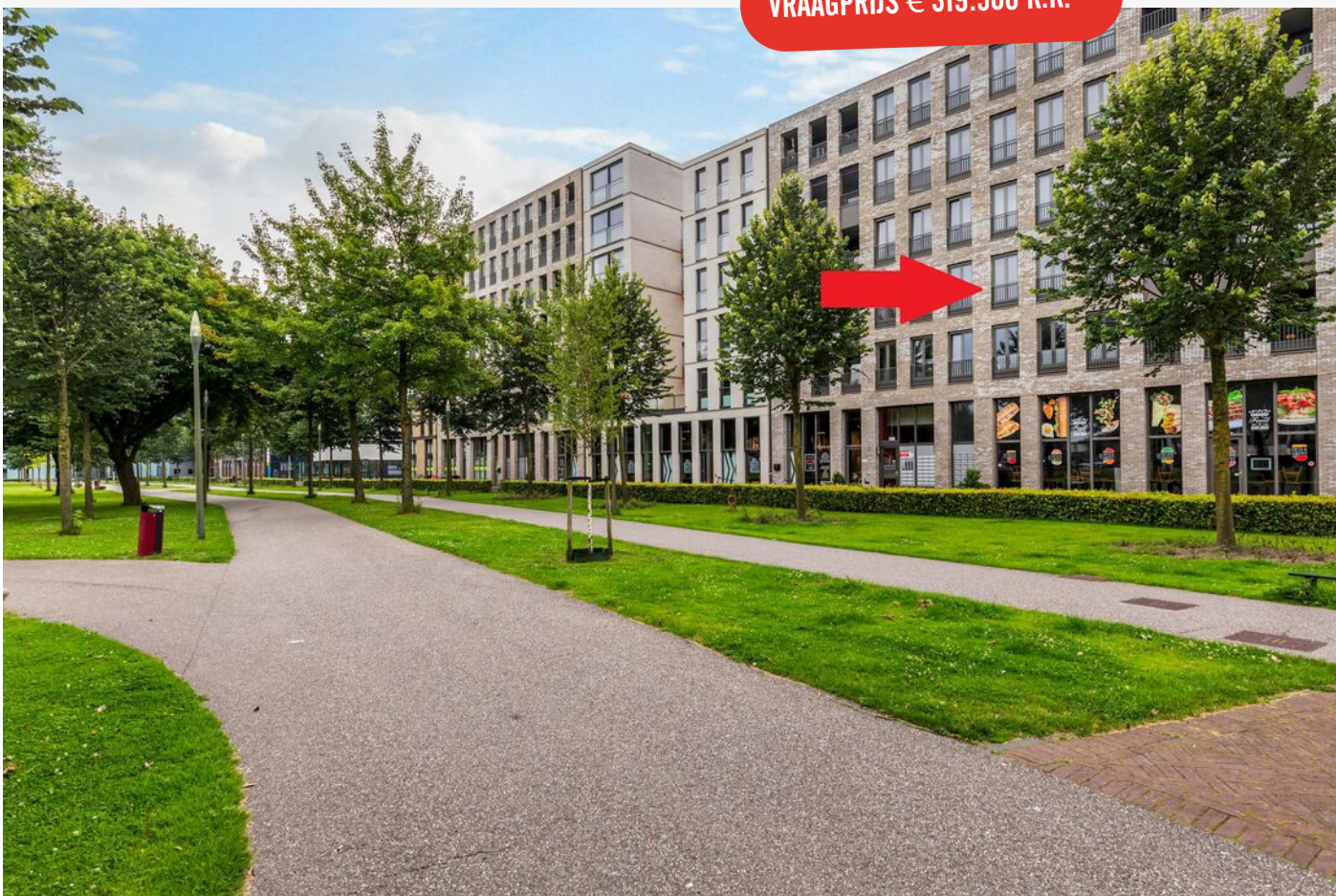
VERWARMING

stadsverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 319.500 K.K.



LEERPARKPROMENADE 187, DORDRECHT

UITZICHT EN COMFORT!

- verzorgd appartement met een prachtig vrij/groen uitzicht, gelegen op de 2e verdieping;
- een heerlijk terras en een eigen parkeerplaats;
- op steenworp afstand van de buurtwinkels, waaronder een grote supermarkt;
- uitzicht op het park aan de voorzijde;
- woonkamer met moderne open keuken;
- 2 slaapkamers en een ruime badkamer;
- gelegen in een jong & representatief appartementencomplex met lift;
- energiezuinig, geheel geïsoleerd en voorzien van stadsverwarming (label A1);
- gemeenschappelijke fietsenberging;
- gelegen in de nieuwbouwoomgeving van het Leerpark (Land van Valk) bestaande uit o.a. woningen, sportgebouwen, leer-/ werkinstellingen, restaurant en supermarkt;
- voorts zeer centraal gelegen t.o.v. treinstation, uitvalswegen en het stadscentrum;
- woonoppervlak 88 m². Bruto inhoud 290 m³;
- bouwjaar 2012.

Indeling:

Begane grond:

Entree in de gezamenlijke hal met bellen- en brievenbussentableau, toegang tot de parkeerkelder, de lift en het trappenhuis.

Tweede verdieping (woonverdieping):

Entree/hal met meterkast (v.v. 3 fase-aansluiting en glasvezel).

Woonkamer met 3 mooie raampartijen welke zicht bieden op de groene omgeving van het (Leer)park. Tevens toegang tot het heerlijke koele balkon aan de parkzijde.

Ook bevindt zich hier de open keuken met moderne opstelling voorzien van een vaatwasser, koelkast, oven, inductie kookplaat en rvs afzuigunit. De frontjes zijn in hoogglans witte kleurstelling en het werkblad is van zwart composiet.

Vanuit de woonkamer bereik je de tussenhall welke toegang biedt tot de slaapkamers, het toilet, de badkamer en berg-/wasruimte. De was-/bergruimte is ideaal voor het opbergen van spullen en proviand en tevens bevindt zich hier de opstelling van wasapparatuur, mv-unit en unit stadsverwarming.

De 2 slaapkamers bevinden zich aan de balkonzijde en de ramen beschikken over een hor. In de grote slaapkamer is een internetaansluiting aanwezig.

De badkamer is heerlijk ruim en is voorzien van een douche en wastafel met 2 kastjes. Vloer- en wanden zijn grotendeels betegeld in neutrale, lichte kleurstelling.

Buitenruimte:

Het appartement beschikt een eigen terras (noord), beschut gelegen en met een fantastisch uitzicht over de groene, parkachtige omgeving van het Leerpark. Daarnaast heeft het complex voor alle bewoners een gezamenlijke binnentuin op de 1e verdieping.

Parkeren/fietsenstalling:

Het appartement heeft de beschikking over een eigen parkeerplaats gesitueerd in de onderbouw van het complex, vanwaar je met de lift zó op de woonverdieping uitkomt. Ook bevindt zich hier een gezamenlijke fietsenstalling.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat met speciale (rubberen) ondervloer.

Wandafwerking: vliesbehang.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.

Energie label: A, volledig geïsoleerd.

VvE: actieve, gezonde vereniging van eigenaars met een maandelijkse bijdrage van € 187,-.

LICHT EN MODERN INTERIEUR

Bouwjaar: 2012.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4956 index 52.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

- modern en gelijkvloers
- bereikbaar per lift
- mooi vrij uitzicht op het park
- eigen parkeerplaats in de parkeerkelder
- supermarkt om de hoek
- nabij station, uitvalsweg en centrum



Jeroen

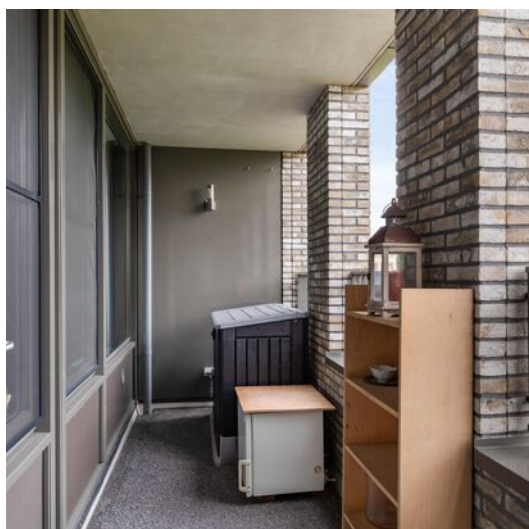
Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**OP HET TERRAS
GENIETEN VAN HET
MOOIE UITZICHT OP
HET PARK**







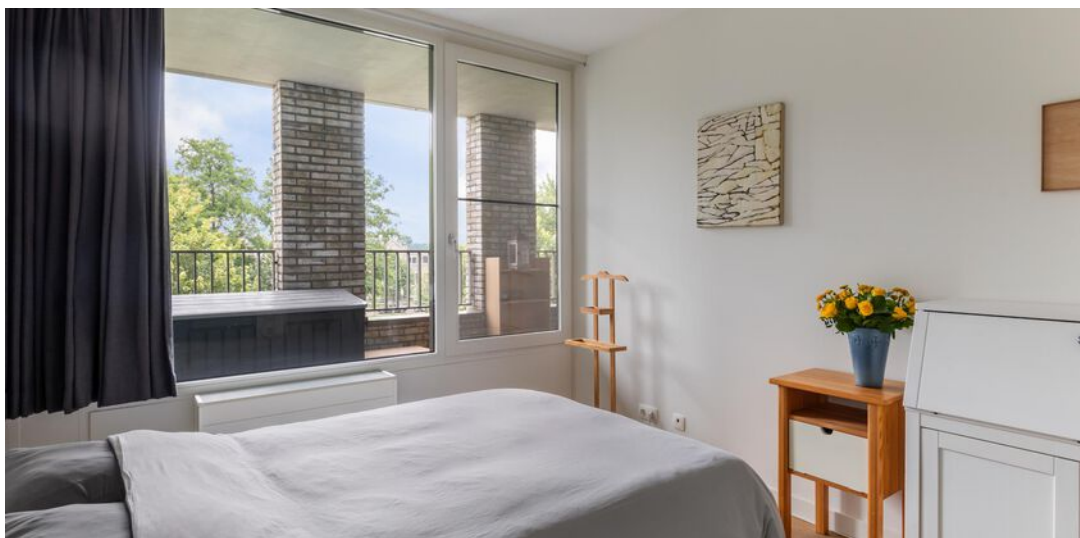
**ALLE RUIMTE OM TE
KOKEN!**



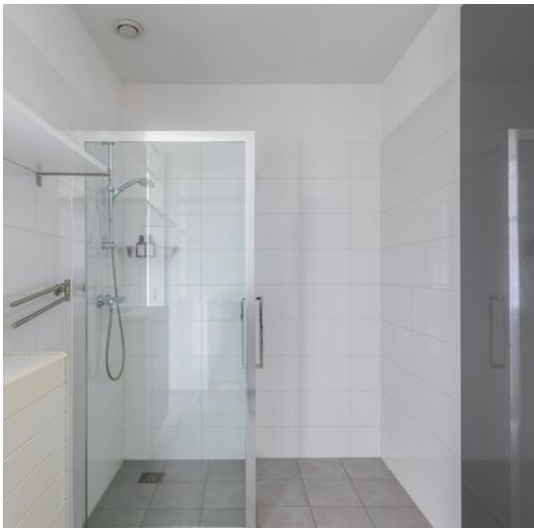




**TWEE SLAAPKAMERS
GRENZEND AAN HET
TERRAS**







**MODERNE BADKAMER
MET INLOOPDOUCHE**

**IDEAAL IS DE EIGEN
PARKEERPLAATS IN
DE PARKEERKELDER**





**FRAAIE GEZAMENLIJKE
BINNENTUIN**

**AAN DE VOORZIJDE
MOOI GELEGEN AAN
PARK**





Indeling appartement



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Onmisbaar deze lijst. Safety euh duidelijkheid first. Het is gewoon belangrijk om te weten wat er achterblijft in de woning, wat er mee verhuisd en welke zaken kunnen worden overgenomen. Vandaar deze lijst.

Ook kunnen hier zaken aan worden toegevoegd of weggestreept.

CHECK DE VOLGENDE PAGINA VOOR DE LIJST VAN ZAKEN



LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hanglamp in halletje		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 maal hoge kasten master slaapkamer			X
- Legplanken op systeem in berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Kledinghaken kleine slaapkamer	X		
- Materialen overschot laminaat en muurverf	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Twee badkamerkasten	X		
- Legplank	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Opbergbox loggia/balkon			X

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Wasmachine			X
Droger met uitlegplank			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadsverwarming installaties	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

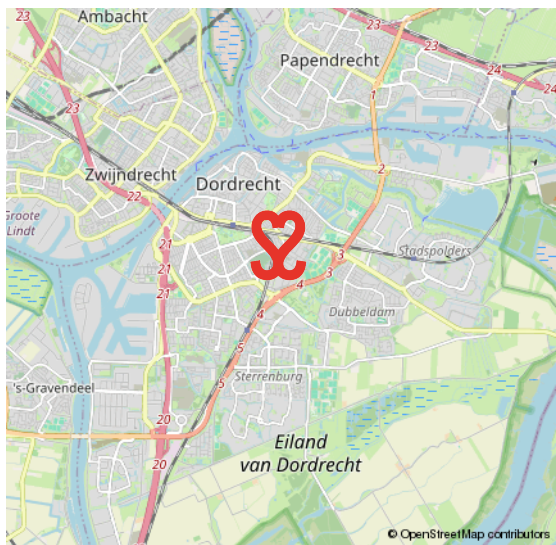
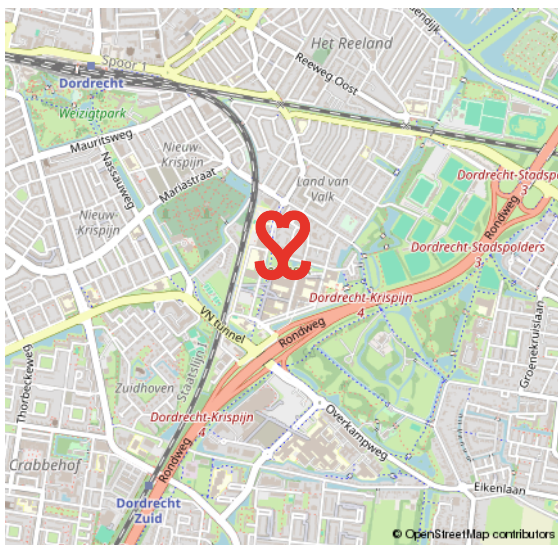
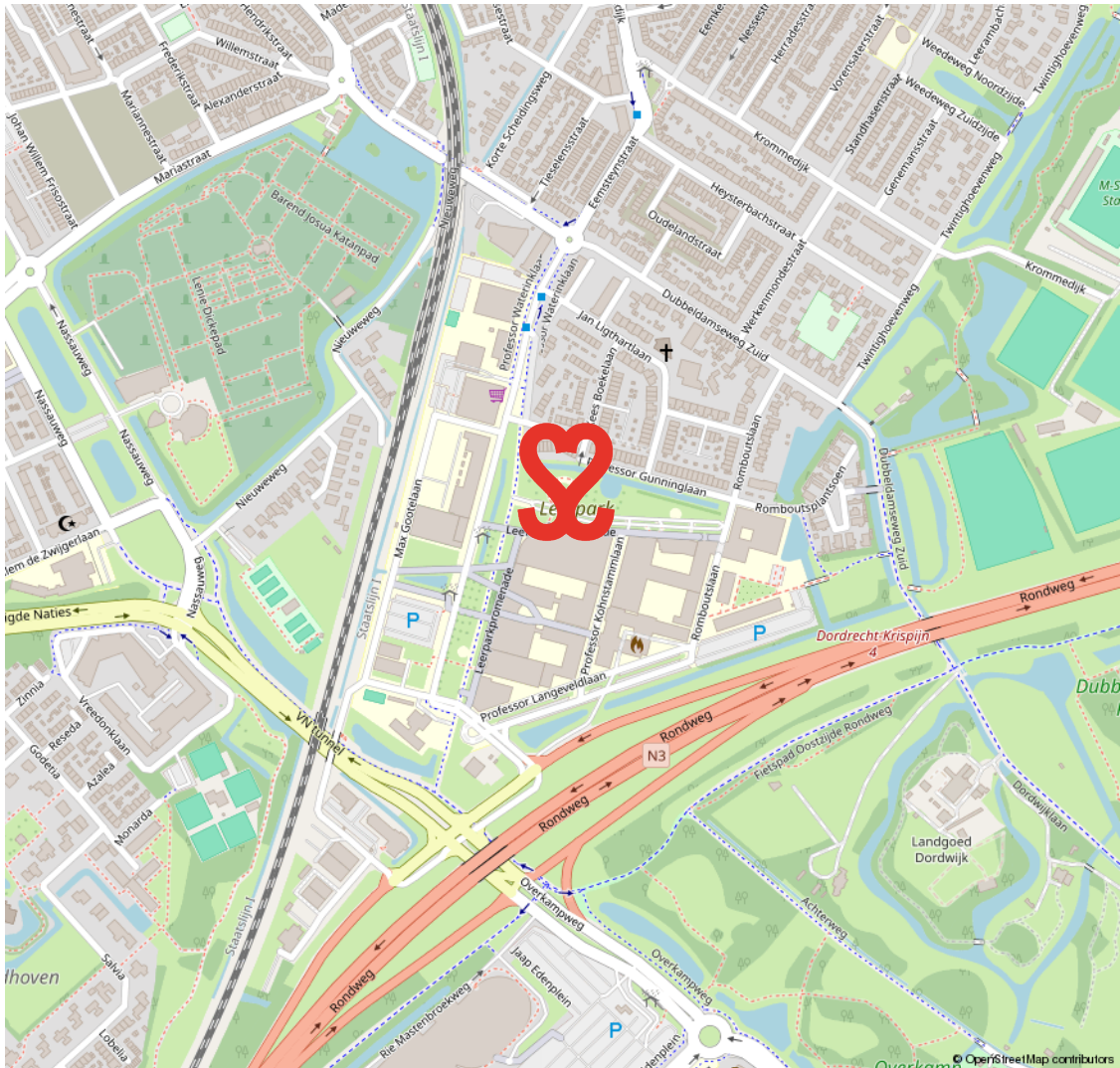


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4943	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

SITUERING



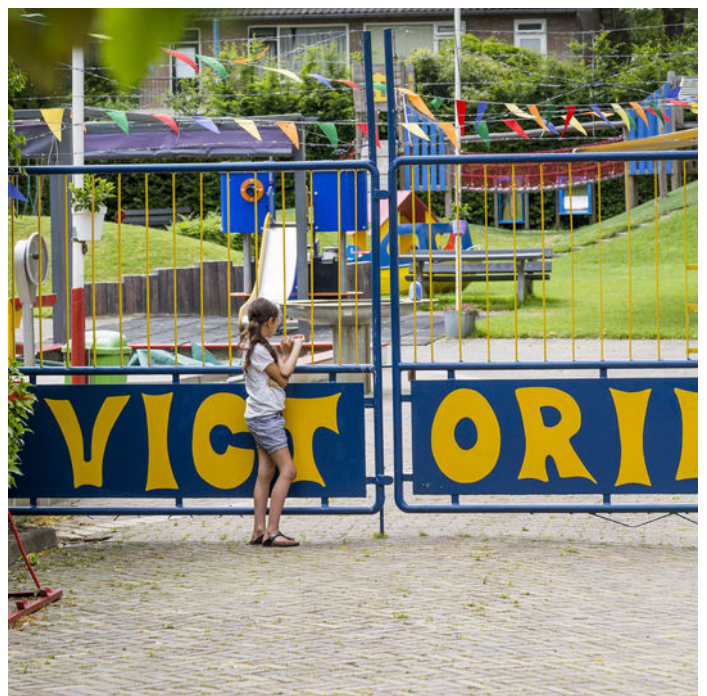
LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

**ONDERDEEL VAN
HET REELAND**



VOORWAARDEN

In onze koopovereenkomsten dient koper een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Vijfvinkel Trossel is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Onze opdrachtgevers beoordelen ons met een 9,5

Johan Willem Frisostraat 21, verkoper.

"Fantastische makelaar. Al 3 huizen van ons verkocht in de loop der jaren. Goede verkoop strategie wat heeft gezorgd voor de beste prijs. Daarnaast waren de contacten met de makelaar zeer prettig en bleven niet beperkt tot de kantooruren. Was er iets te melden dan werd dit ook direct gedaan. Top team."



Vinkenbaan 13, verkoper.

"Begeleiding was super, vanaf het eerste contact. Eerlijke en open communicatie waardoor het hele proces van het verkopen van ons huis, voor ons heel prettig verliep. Altijd iemand bereikbaar en hebben allen kennis van zaken. Een absolute aanrader!"



Korte Breestraat 3, aankoopbemiddeling.

"Doelgericht, toegankelijk, no-nonsense, goed luisterend en meedenkend, zeer prettige ervaring! Niet de eerste keer en zeker niet de laatste keer dat ik zaken heb gedaan met Vijfvinkel. Goed om te weten dat je in drukke tijden altijd kan terugvallen op hun expertise."



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://www.funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



HART VOOR HET GOEDE DOEL.

The Good Roll.

Verhuizen op rolletjes. Dát is Vijfvinkel Trossèl makelaars. Wij onze rol, jij de jouwe of u de uwe... Het werkt gewoon gesmeerd. The Good Roll is een initiatief wat zich inzet voor WC's in diverse Afrikaanse landen en jaaaaa hoor, Vijfvinkel Trossèl makelaars is trotse sponsor. Dat betekent dat we bij de verkoop van een woning flink wat rolletjes doneren. En, als je even doorspoelt, kan deze woning hier dus ook aan bijdragen.

Kiezen voor ons is dus óók kiezen voor een ander. Van een goede service en een flinke portie bezieling bij de verkoop naar een WC voor een ander en een ó zo belangrijke rol voor (jo)u. Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.

Benieuwd wat we nog meer in petto hebben?
Veeg snel door naar de rest van dit advies.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUW

